Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Bretagne**

Autorité environnementale

Rennes, le 21 MARS 2011

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la ZAC des Deux Rivières
présenté par la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35)
reçu le 25 janvier 2011

Objet de la demande

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche en Ille et Vilaine, envisage une extension urbaine au sud de la commune prenant la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

C'est à ce titre que la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche sollicite l'avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la ZAC des Deux Rivières, reçu le 25 janvier 2011.

Contexte réglementaire

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

L'avis de l'autorité environnementale, en l'occurrence le préfet de Région, porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

C'est l'objet du présent avis, qui sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique.

Présentation du projet et de son contexte

- L'existant

Le projet est envisagé sur un secteur d'une superficie d'environ 55 hectares au sud du centre-bourg de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. L'occupation du sol est actuellement marquée par des usages agricoles et des espaces naturels : parcs, haies bocagères, zones humides.

- *Le projet*

La ZAC des Deux Rivières prévoit la création d'environ 1700 logements dont :
- environ 40 % de lots individuels (libres ou groupés) ;
- environ 60 % de logements collectifs intermédiaires ou groupés.

Cette programmation doit permettre de respecter les prescriptions du SCOT et du PLH :
- une densité supérieure à 25 logements/hectare ;
- 25 % de logements aidés et 25 % de locatif social.

***

En remarque liminaire, l'autorité environnementale attire l'attention du pétitionnaire sur la cohérence d'ensemble qu'il doit promouvoir pour le dossier de création d'une ZAC de cette ampleur. En effet, le dossier présenté ne répond pas aux exigences minimales d'un dossier soumis à évaluation environnementale s'agissant de l'obligation du maître d'ouvrage d'informer le public.

L'étude d'impact doit être actualisée sur plusieurs points et sa présentation globale doit être améliorée. Le rapport de présentation apporte des précisions, notamment des plans, que l'on ne retrouve pas dans l'étude d'impact et qui peuvent manquer au lecteur. Il conviendrait donc que l'étude d'impact soit clarifiée et illustrée au regard du rapport de présentation, afin de la rendre plus accessible au public qui sera amené à la lire.

Compatibilité du projet avec les documents de planification en vigueur

- *Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes*

Le SCOT du Pays de Rennes a mis en exergue un certain nombre de contraintes à respecter pour le développement urbain. Pour ce qui concerne Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le développement urbain de la commune est limité à 105 hectares, essentiellement au sud de la commune, une coupure d'urbanisation devant être préservée au Nord avec Rennes.

Le projet de ZAC des Deux Rivières tient compte de ces contraintes. Toutefois, s'agissant du projet de ZAC, le SCOT met en évidence :
- un corridor naturel majeur sur la partie extrême Nord et Est du site, qui correspond à la vallée de la Seiche ;
- des perméabilités biologiques à encourager notamment au centre du périmètre de la ZAC
- un fond de vallée et de grandes liaisons naturelles à conforter à l'Est du site, qui correspondent à la vallée de l'Ise.

Si le schéma d'aménagement de la ZAC envisagé (p. 60 de l'étude d'impact), tient compte des enjeux liés à la préservation de la vallée de la Seiche, on constate en revanche que les perméabilités écologiques et la liaison naturelle Est de la vallée de l'Ise ne sont que peu, voire pas du tout, prises en compte par le projet urbain. Notamment à l'Est de la ZAC, une partie de l'urbanisation est envisagée sur le fond de vallée de l'Ise.

- *Plan Local d'Urbanisme*

Selon le PLU de Noyal-Châtillon-sur-Seiche en vigueur, le site est constitué d'une zone 2AUD (zone naturelle à urbaniser à moyen terme) au nord et d'une zone N (espace Naturel) au Sud, Sud-Ouest et Est.

Le zone N représente près des deux tiers du périmètre de la future ZAC qui n'est donc actuellement pas compatible avec le PLU en vigueur.

Il convient de signaler que le projet devra être justifié au regard de la consommation de ces espaces naturels, qui ont actuellement pour la plupart une vocation agricole, dans le cadre de la révision nécessaire du PLU. Il sera indispensable de compenser cette perte d'espaces agro-naturels, non seulement par des mesures financières mais également par des mesures de compensation foncière, notamment pour les exploitants agricoles expropriés.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

L'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC des Deux Rivières présente une analyse satisfaisante de l'état initial du site : les inventaires naturalistes ont été correctement réalisés. Toutefois, l'insertion dans l'étude d'impact d'une carte des milieux naturels identifiés contribuerait à la compréhension des impacts du projet sur son environnement.

Les enjeux énergétiques liés à la future ZAC ont été pris en compte puisqu'une étude de faisabilité sur le potentiel en développement des énergies renouvelables a été réalisée, conformément aux exigences de l'article de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme. Elle sera affinée, notamment quant à la rentabilité économique des diverses solutions envisageables. Elle a toutefois d'ores et déjà amené le maître d'ouvrage à retenir les mesures relatives à l'orientation des bâtiments. Par ailleurs, les constructions de la ZAC seront soumises à la Réglementation Thermique (RT) 2012.

L'analyse des enjeux liés aux déplacements internes à la ZAC ainsi qu'aux liens de la ZAC avec le reste de la commune est également abordée de façon satisfaisante.

Certains points de l'étude d'impact doivent toutefois être actualisés, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental du projet de ZAC.

En effet, l'étude d'impact fait notamment référence (p.27) au SDAGE Loire-Bretagne adopté en 1992 et à ses sept objectifs fondamentaux. Or, un nouveau SDAGE a été adopté par arrêté du 18 novembre 2009 et publié le 17 décembre 2009. L'étude d'impact doit être actualisée sur ce point et le projet analysé à l'aune des enjeux du SDAGE en vigueur.

Un de ces enjeux majeurs est la préservation des zones humides. A cet égard, l'étude d'impact renvoie (p.44) à la définition des zones humides donnée par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Cette définition, reprise par l'article L. 211-1 du code de l'environnement, a été complétée par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, à savoir la présence d'une végétation hygrophile et/ou l'hydromorphologie des terrains.

L'étude d'impact indique qu'un premier recensement des zones humides a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU de la commune en juillet 2009, soit avant l'entrée en vigueur de l'arrêté précité. Il convient donc qu'il soit complété pour tenir compte de cet arrêté et du fait que les deux critères d'identification des zones humides ne sont pas cumulatifs.

Enfin, la présentation des mesures destinées à éviter, réduire ou si possible compenser les impacts du projet doit être améliorée dans l'étude d'impact. En effet, elles sont présentées sous le vocable générique de mesures compensatoires, sans qu'il soit aisé de distinguer leur progressivité dans ce qui relève de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet.

Prise en compte de l'environnement

La ZAC des Deux Rivières est un projet très important d'extension urbaine de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche pour les décennies à venir. L'ampleur du projet et son impact en terme de consommation d'espaces agro-naturels justifient donc une étude d'impact complète et de qualité tenant compte de tous les enjeux environnementaux d'un tel projet. Or, la prise en compte de certains enjeux environnementaux liés à ce projet doit être améliorée.

Il est indiqué (page 59 de l'étude d'impact) que, d'après la base de données INFOTERRE, la ville de Rennes a exploité un dépôt d'ordures ménagères dans le secteur de la future ZAC entre 1934 et 1960. Aucun document d'archive n'a pu permettre de localiser ce site précisément. Cependant, s'agissant d'un projet de ZAC à vocation d'habitat, il serait souhaitable de vérifier dans quelle mesure un tel site ne présente plus de risque pour les populations 50 ans après la fin de son exploitation. Des recherches complémentaires sont à mener pour exclure tout risque de **sols pollués**, notamment dans les secteurs sensibles comme à proximité de l'école ou au niveau des futurs parcs et espaces verts de la ZAC.

S'agissant de la **gestion des eaux pluviales** du projet, elle sera aérienne, en noues ou fossés. Une étude hydraulique a été réalisée et annexée à l'étude d'impact. Elle conclut à la nécessité de réaliser 10 bassins de rétention pour l'ensemble de l'opération. Si la plupart sont intégrés dans les ondes vertes prévues dans la ZAC, le plan du réseau d'eaux pluviales (p. 26 du rapport de présentation) laisse apparaître que le bassin de rétention le plus important situé au Nord-Est de l'opération sera réalisé pour partie sur une zone humide.

La gestion des eaux pluviales du projet ne doit pas porter atteinte à la préservation du caractère hydraulique pas plus qu'à la qualité biologique des zones humides. L'étude d'impact doit d'ores et déjà s'employer à clarifier ce point en expliquant dans quelle mesure la gestion des eaux pluviales du projet envisagée garantit effectivement la préservation des zones humides identifiées, sans attendre le dépôt du dossier au titre de la Loi sur l'eau auprès du Préfet de département.

Concernant la **gestion des eaux usées**, l'étude d'impact précise que l'objectif est de raccorder les futurs logements de la ZAC au réseau d'assainissement, les effluents étant traités par la station d'épuration (STEP) de Saint Erblon (capacité maximale : 32 000 EH).

Or, depuis novembre 2010, la STEP dépasse ponctuellement sa capacité maximale en charge hydraulique, alors même que le projet de ZAC, dont la charge est évaluée à 4 250 EH, n'est

pas encore raccordé au réseau. Le maître d'ouvrage indique qu'il conviendra d'inclure le projet de ZAC aux besoins futurs que devra couvrir l'extension de la STEP et que des échanges sont en cours pour évaluer cette capacité future. Il convient d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de prévoir un calendrier d'extension de la STEP cohérent avec la construction de la ZAC et son raccordement au réseau d'assainissement.

Le **volet paysager** de l'étude d'impact doit être précisé. En effet, la description (p. 69-70 de l'étude d'impact) des effets du projet sur le paysage, ainsi que les différents plans-masses présentés (p. 60 de l'étude d'impact et p. 26 du rapport de présentation) ne rendent pas compte de façon très concrète de l'insertion paysagère du futur bâti. Des schémas en coupe ou des visuels, même sommaires, permettraient de mieux prendre la mesure de l'impact du projet sur un paysage actuellement composé d'espaces agro-naturels.

Enfin, l'autorité environnementale rappelle au maître d'ouvrage l'importance qu'il doit accorder à la **justification d'un tel projet,** qui n'est jamais sans impact sur l'environnement.

Or, l'étude d'impact (p. 17, 57 et s.) fait essentiellement état des obligations de la commune au regard du PLH et du choix de la variante d'aménagement qui privilégie la construction d'un plus grand nombre de logements tout en maintenant des espaces verts de qualité. Cette justification du projet doit être étayée au regard de ses impacts sur l'environnement.

La commune doit présenter ce projet dans le cadre plus global de son développement urbain pour justifier son ampleur et sa localisation et le choix de la commune de consommer 55 hectares d'espaces agro-naturels. Ces éléments de justification sont ébauchés dans le rapport de présentation mais ils doivent être précisés et venir compléter l'étude d'impact, insuffisante sur ce point.

Résumé de l'avis

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Deux Rivières, présenté par la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, s'emploie à aborder l'ensemble des enjeux environnementaux liés à ce projet de zone d'habitat de grande ampleur, sans toujours conduire leur évaluation de façon totalement adaptée.

En premier lieu, la commune doit porter une attention particulière à la justification du projet, notamment au regard de ses impacts sur l'environnement s'agissant de la consommation d'espaces agro-naturels. C'est le point central du projet de ZAC mais également de la révision du PLU de la commune nécessaire à sa réalisation. Ce projet de ZAC doit être l'occasion d'une réflexion plus globale sur le développement urbain de la commune, intégrant de fortes préoccupations de préservation de l'espace foncier agricole.

En second lieu, le dossier devrait donc être complété, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet sur le site, en apportant des précisions sur :

- la protection des espaces sensibles identifiés par le SCOT et, plus particulièrement, la vallée de l'Ise ;
- la qualité des sols au droit des secteurs sensibles de la future ZAC ;
- l'identification et la préservation des zones humides dans le cadre de la gestion des eaux pluviales ;
- la capacité du réseau d'assainissement à accueillir cette opération ;

- l'insertion paysagère du bâti futur ;
- les mesures compensatoires à la disparition d'espaces agro-naturels.

Enfin, la forme du dossier doit être améliorée, notamment la cohérence entre l'étude d'impact et le rapport de présentation afin de contribuer à une meilleure compréhension du projet par le public.

Le Préfet de Région
Préfet d'Ille-et-Vilaine

Michel CADOT